
Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Jupiterstrasse II"

kommunale Beschlussfassung

Stand: 5. April 2016

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

Auftragsnummer: 55-057
Version: Beschlussfassung GR
Verfasser: IV
Freigabe:
Datum: 5. April 2016

Inhaltsverzeichnis

Seite

Erlass	1
<i>§ 1 Zweck und Ziele der Planung.....</i>	<i>1</i>
<i>§ 2 Geltungsbereich</i>	<i>2</i>
<i>§ 3 Art der baulichen Nutzung.....</i>	<i>2</i>
<i>§ 4 Mass der baulichen Nutzung</i>	<i>3</i>
<i>§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten</i>	<i>5</i>
<i>§ 6 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes</i>	<i>8</i>
<i>§ 7 Erschliessung und Parkierung.....</i>	<i>10</i>
<i>§ 8 Ver- und Entsorgung</i>	<i>12</i>
<i>§ 9 Schutzbestimmungen</i>	<i>13</i>
<i>§ 10 Realisierung / QP-Vertrag.....</i>	<i>14</i>
<i>§ 11 Abweichungen / Ausnahmen.....</i>	<i>15</i>
<i>§ 12 Schlussbestimmungen.....</i>	<i>16</i>
Beschlüsse	17

Erlass

Erlass,
Quartierplan-
Bestandteile

Die Einwohnergemeinde Reinach erlässt, gestützt auf §§ 2 – 7 und §§ 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 entlang der Jupiterstrasse sowie zwischen der Stockackerstrasse und der Baselstrasse Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem vorliegenden Quartierplan-Reglement (QPR) und dem Quartierplan (QP) "Jupiterstrasse II" (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

¹ Die Quartierplanung "Jupiterstrasse II" bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

Ziele

² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- a Ermöglichung von neuem, zeitgemäsem Wohnraum.
- b Ausbildung einer Überbauung mit einer gegenüber dem Umfeld massvoll erhöhten Ausnützung und einer quartiergerechten Bautenkörnung
- c Freiraumgestaltung mit hoher erholungs- und ökologischer Qualität und integrierter öffentlicher Wegverbindung (Verlängerung Neptunweg).
- d Bereitstellung Bebauungsfläche für öffentliche Nutzung
- e Berücksichtigung der Umwelteinflüsse sowie der planungsrechtlichen Randbedingungen des kommunalen Richtplans und der Zonenvorschriften Siedlung.
- f Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise.

Der Erlass nennt die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. In §§ 37 ff. des RBG sind Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt. Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Sondernutzungsplanung.

Die Bebauungs- und Aussenraumkonzeption der Quartierplanung "Jupiterstrasse II" wurde vom Architekturbüro Rosenmund + Rieder AG, Liestal entwickelt (Projektierungsstand 28.08.2014).

Zweck und Ziele sind im Sinne von § 37 und § 39 RBG in den QP-Vorschriften festgelegt worden und stützen sich auf die Planungshilfe „Die Quartierplanung“ des Amtes für Raumplanung BL (ARP) vom Dez. 2001 sowie auf den Planungsrahmen der Zonenvorschriften Siedlung von Reinach.

vgl. auch besonders zu beachtende Kriterien für Quartierplanungen gemäss § 26 Abs. 5 des Zonenreglements Siedlung.

Auszug aus den Zonenvorschriften Siedlung, RRB Nr. 571 vom 14. April 2015 zur Zone mit QP-Pflicht "Jupiterstrasse II"

- Art der Nutzung: Wohnen
- massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität
- Übergang / Schnittstellen zu Zone mit Quartierplanpflicht "Mercurstrasse"
- Fortsetzung der Baumreihe entlang Neptunweg

- g Berücksichtigung der Bedürfnisse behinderter Personen.
- h Ermöglichung einer etappierten Realisierung.
- i Soziale und bauliche Vervollständigung des Quartiers, Beitrag zur Prägung des Quartiercharakters und Sicherstellung eines differenzierten Wohnungsmixes.

§ 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich

- ¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters (QP-Perimeter). Planelemente ausserhalb des QP-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Bei entsprechendem Bedarf sollen Anpassungen an die Bedürfnisse behinderter Personen einfach möglich sein, (vgl. § 5 Abs. 11 QPR).

Orientierende Planinhalte beruhen in der Regel auf anderen Erlassen und werden nur zur vollständigen Information dargestellt. Dies gilt auch für sämtliche Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters: Sie haben lediglich orientierenden Charakter.

Die Vorschriften regeln insbesondere:

- Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals
- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Gestaltung und Benützung sowie Pflege und Unterhalt der gemeinschaftlichen Aussenräume
- Ober- und unterirdische Parkierung
- Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung
- Lärmschutz
- Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Baubereiche für Hauptbauten

- ¹ In allen Baubereichen für Hauptbauten A1-A2, B1-B3 sowie C1-C2 gemäss Quartierplan gilt als Art der baulichen Nutzung die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG.

Zulässig sind auch nicht störende Betriebe wie Arztpraxen, Ateliers, Architekturbüros u.a.m. (vgl. auch § 21 Abs. 1 RBG)

Baubereich für öffentliche Nutzung ² Der Baubereich für öffentliche Nutzung dient im Sinne einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen gem. § 24 Abs. 1 RBG der Erstellung eines Gebäudes, welches der Öffentlichkeit dient (Kindergarten, Kindertagesstätte, Quartiertreffpunkt etc.).

Eine entsprechende Grundstücksfläche wird der Gemeinde für den Nutzungszweck unentgeltlich abgetreten (vgl. Quartierplanvertrag).

Nebenbauten ³ Baubereiche für Nebenbauten sind nicht im QP dargestellt. Die Nutzungsart von Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen. Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln.

Nebenbauten sind z.B. Trafohäuschen, Entsorgungsinfrastrukturen, Geräteschopf, Velo-Unterstände, Unterstände für Spielen und / oder Begegnen und ähnliches.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) ¹ Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV berechnet und ausgewiesen.

Der massgebende § 49 Abs. 2 RBV lautet:

"Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet."

nicht zur BGF wird gerechnet: ² Nicht angerechnet an die Bruttogeschossfläche werden:

- a Räume in den Untergeschossen, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind;
- b allen Bewohnern / Dienstleistern und Besuchern dienende unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge, Abstellräume und Unterstände für Velos, Kinderwagen u.ä.
- c Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- d Vordächer, Dachterrassenüberdachungen, Pergolen;
- e offene oder teilweise verglaste unbeheizte ein- und vorspringende Balkone sowie Loggien, sofern die natürliche Belüftung und Belichtung für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt ist;

Zu den unterirdischen Bauten gem. Abs. 2 lit. a zählen:

- zu Wohnungen und zu Dienstleistungsnutzungen gehörende Kellerräume;
- unterirdische Waschküchen und Trockenräume;
- Schutzräume;
- unterirdische Einstell- oder Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- unterirdische Einstellräume für Fahrzeuge und deren Erschliessungswege;
- unterirdische Räume der Gebäudetechnik (Technikräume für Heiz-, Klima-, Ventilations- und Liftanlagen und dergleichen) sowie Räume für Energie- oder Kältespeicher;
- der Bewohnerschaft dienende Gemeinschaftsräume im Untergeschoss;

- f Ver- und Entsorgungsanlagen;
- g Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 5 QPR;
- h ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte, überdachte Rampen und dergleichen;
- i Luftraum nicht realisierter Böden;
- k Mehrstärken von Gebäudeausenwänden über 40 cm;
- l Bebauungsfläche im Baubereich für öffentliche Nutzung.

Mass der baulichen Nutzung für Hauptbauten ³ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten beträgt für das Quartierplan-Areal insgesamt: **11'200 m² BGF**. Diese Gesamtfläche wird nach Baubereich in folgende Richtmasse aufgeteilt:

Baubereich	zulässige BGF
a Richtmass Baubereich A1:	ca. 2'340 m ²
b Richtmass Baubereich A2:	ca. 2'340 m ²
c Richtmass Baubereich B1:	ca. 1'260 m ²
d Richtmass Baubereich B2:	ca. 1'330 m ²
e Richtmass Baubereich B3:	ca. 1'330 m ²
f Richtmass Baubereich C1:	ca. 1'300 m ²
g Richtmass Baubereich C2:	ca. 1'300 m ²

Nutzungstransporte ⁴ Für die Baubereiche A1-A2, B1-B3 sowie C1-C2 wird eine Bruttogeschossfläche als Richtmass festgelegt. Verschiebungen von Bruttogeschossflächen von einem Baubereich in einen anderen sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

Projektierte Bruttogeschossfläche (BGF) Stand: 28.08.2014

Projektierte Bebauung 10'876 m²

aufgeteilt auf:

projektiertes Gebäude Baubereich A1	2'268	m ² BGF
projektiertes Gebäude Baubereich A2	2'268	m ² BGF
projektiertes Gebäude Baubereich B1	1'222	m ² BGF
projektiertes Gebäude Baubereich B2	1'293	m ² BGF
projektiertes Gebäude Baubereich B3	1'293	m ² BGF
projektiertes Gebäude Baubereich C1	1'266	m ² BGF
projektiertes Gebäude Baubereich C2	1'266	m ² BGF

BGF gem. Architekturprojekt 10'876 m² BGF

BGF Reserve ca. + 3 % 324 m² BGF

max. BGF QP "Jupiterstrasse II" 11'200 m² BGF

**Nachweis der baulichen Ausnützung
(Ausnützungsziffer, AZ)**

Quartierplan-Fläche total 10'834 m²

(Parz. Nr 773 = 10'778 m² und Parz. Nr. 9163 = 56 m²)

$$AZ = \frac{11'200 \text{ m}^2}{10'834 \text{ m}^2} \times 100 = 103.4 \%$$

Nebenbauten ⁵ Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten (Velounterstände, Spielplatzüberdachungen u.a.m.) im QP-Areal darf das Mass von 240 m² nicht überschreiten.

Dies entspricht ca. 2 % der zulässigen Bruttogeschossfläche.

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten ¹ Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl und Höhe) der Bauten und Anlagen sind der Quartierplan (Situation und Schnitte) sowie die nachstehenden Bestimmungen massgebend.

Baubereiche für Hauptbauten ² Die mehrgeschossigen Hauptbauten sind innerhalb der im Quartierplan definierten Baubereiche A1-A2, B1-B3 sowie C1-C2 anzuordnen.

Baubereich für öffentliche Nutzung ³ Der eingeschossige Bau ist innerhalb des im Quartierplan definierten Baubereichs D (Baubereich für öffentliche Nutzung) anzuordnen.

Horizontales überragen von Baubereichen ⁴ Folgende Bauten und Bauteile können die Baubereiche überragen:

- a Nebenbauten im Sinne von **§ 5 Abs. 5 QPR** dürfen als Anbauten an das Hauptbauvolumen die Begrenzung der Baubereiche überragen bzw. ausserhalb der Baubereiche platziert werden. Nachträgliche Standortänderungen sind möglich, wenn sie das Gesamtüberbauungskonzept nicht stören. Sie bedürfen der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde.
- b Balkone dürfen die Baubereiche maximal 1.5 m überragen.

Voraussetzung für Nebenbauten ist eine gestalterische Abstimmung und Integration der Bauten und Bauteile in das Gesamt-Überbauungskonzept im Rahmen der Projektpläne im Baugesuchsverfahren (z. B. für Unterstände für Spielen und Begegnen, Geräteschopf, Velo-Unterstände, Pergolen etc.).

*vgl. dazu auch § 53 RBV
Als Balkone gelten auch Loggien, die teilweise vorspringen.*

- Nebenbauten**
- ⁵ a Als Nebenbauten gelten eingeschossige unbeheizte Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen.
- b Nebenbauten können in Beachtung der Strassenbaulinien und der Grenzabstände zu nachbarlichen Parzellen im gesamten QP-Perimeter platziert werden.
- c Nebenbauten sind als Teil des Aussenraumes im Umgebungsplan darzustellen bzw. nachzuweisen und dem Gesamtkonzept entsprechend zu gestalten.
- d Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.0 m ab gestaltetem Terrain nicht überschreiten.
- Unterirdische Bauten und Bauteile**
- ⁶ a Der Überbauung dienende unterirdische Kellergeschosse und technische Anlagen wie Schutzräume, Heizzentralen und dergleichen sowie die Einstellhallen können unabhängig davon erstellt werden ob sie im QP (Situation und Schnitte) eingezeichnet sind oder nicht.
- b Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu konzipieren, dass sie nach aussen kaum in Erscheinung treten und dass sie das bauliche, betriebliche, aussenräumliche und ökologische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.
- Gebäudehöhe, -profile und Geschossigkeit**
- ⁷ a Das Gebäudeprofil wird im Quartierplan (Situation und Schnitte) definiert durch die maximale Gebäudehöhe und die maximale Geschossigkeit.
- b Die Gebäudehöhe wird gemessen bis Oberkante rohe Decke.
- c Absturzsicherungen dürfen das Gebäudeprofil der Hauptbauten vertikal überragen, sie haben sich dem Erscheinungsbild der gesamten Überbauung anzupassen und unterzuordnen.
- Dachform, -begrünung und -nutzung**
- ⁸ a Als Dachform wird das Flachdach festgelegt. Für Nebenbauten ist die Dachform frei.
- b Die Dächer der Hauptbauten A1-A2, B1-B3, C1-C2 sowie öffentliche Nutzung haben ökologischen Funktionen zu dienen. Die Dächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen dienen oder für technische Anlagen belegt werden.

Nebenbauten sind in diesem Sinne z. B. offene Unterstände, Geräteschopf, überdachte Sitzplätze, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung, Spielen, Verweilen) und dergleichen. Nebenbauten können freistehend oder an das Hauptbauvolumen angebaut sein.

Nebenbauten sind baubewilligungspflichtig, vgl. dazu auch § 92 RBV.

Zu beachten sind übergeordnete Erlasse (vgl. z. B. § 66 RBV).

Siehe Quartierplan (Situation und Schnitte)

Die Beschriftung der Geschossigkeit von Baubereichen im QP erfolgt mit den Abkürzungen:

*Erdgeschoss = EG
Obergeschoss = OG*

Ökologische Funktionen sind:

ökologischer Ausgleich durch extensive Begrünung, Sonnenenergienutzung oder Retention von Regenwasser

Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung bei Starkregen.

Technische Bauteile auf dem Dach	<p>⁹ Oberlichter, Liftüberfahrten, Lüftungsbauteile sowie Wärmeerzeugungskomponenten, Anlagen Versorgung Mobilfunk u. Ä. können die Flachdächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Diese Bauteile sind so auszubilden, dass sie aus der Umgebung betrachtet nicht störend in Erscheinung treten.</p>
Gebäudeerschliessung	<p>¹⁰ Die Gebäudeerschliessungen der Hauptbauten A1-A2 sowie der Hauptbauten C1-C2 erfolgen ab der quartierinternen Erschliessungsanlage. Die Gebäudeerschliessungen der Hauptbauten B1-B3 sowie die öffentliche Nutzung erfolgen ab der Jupiterstrasse gemäss Quartierplan (Situation und Schnitte).</p>
Hindernisfreie Bauweise	<p>¹¹ Alle Wohneinheiten sind so zu realisieren, dass sie bei entsprechendem Bedarf an die Bedürfnisse behinderter Personen angepasst werden können.</p>
Städtebauliche und landschaftliche Einpassung	<p>¹² Die Bauten sind als städtebauliche und architektonische Einheit auszubilden. Materialien, Farben, Fenster und Hauseingänge sind sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungs- und Landschaftsbild sichergestellt ist.</p>
Vogelschutz	<p>¹³ Glasfassaden und verglaste Bauteile sind nach Möglichkeit vogelsicher zu gestalten.</p>

Empfehlung für extensive Dachbegrünung: Verwendung von einheimischem Saatgut (z. B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Als Substrat nach Möglichkeit Gelbkies (mind. Schichtstärke 10 cm) oder Rohboden (Lehmarm, sandig, mind. Schichtstärke 4 cm) aus dem QP-Areal. Wünschbar sind unterschiedliche Schichtstärken innerhalb eines Daches. Dort wo sich Stützen befinden ist eine grössere Schichtstärke möglich.

Vgl. auch § 108 RBG. Als empfehlende Richtlinie: Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten".

Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen Fachinstanzen der Gemeinde Materialisierung und Farbgebung vorzubesprechen.

Bei Verwendung von Glas in der Fassadengestaltung ist der Vogelschutz zu berücksichtigen. Dabei sind die in der Richtlinie "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach (2012) enthaltene Vorgaben und Massnahmen zu beachten.

§ 6 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes

Grundsatz

- ¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird wo nötig durch den Quartierplan (Situation und Schnitte) bestimmt. Die Umgebungsgestaltung hat ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Für die Bepflanzung sind hauptsächlich einheimische und standortgerechte Arten zu berücksichtigen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig. Der Aussenraum hat sich grob in drei Bereiche zu gliedern: Bereich für Frei- und Grünflächen Wohnumfeld, Bereich für quartierplaninterne Freiflächen inkl. Erschliessungsanlagen und Bereich für multifunktionale Quartierplätze.

Siehe Quartierplan (Situation und Schnitte)

Invasive Neophyten sind z. B. Nordamerikanische Goldruten, Sommerflieder, Kirschlorbeer, Robinie und Essigbaum: vgl. "schwarze Liste" der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen (SKEW).

Umgebungsplan

- ² a Für die definitive Anlage fordert der Gemeinderat als zuständige Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren einen Umgebungsplan für den ganzen QP-Perimeter mindestens im Massstab 1:200. Er wird integrierter Bestandteil der Baubewilligung. Im Falle einer etappierten Bebauungsrealisation sind jene Bereiche des Umgebungsplanes, die erst in späteren Realisierungsetappen angelegt werden sollen, konzeptionell darzustellen.
- b Neben der Lage von Nebenbauten beinhaltet der Umgebungsplan insbesondere die genaue Lage und Ausgestaltung von Detailerschliessungen und Plätzen, arealinterne Wege, Anlagen für Spielen und Verweilen, Oblichter, Veloabstellplätze, die Art und genaue Lage der Frei- und Grünflächen, der öffentlichen Freiflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünungen, der Terrainveränderungen, der Überdeckung der Autoeinstellhalle, der Böschungen und Stützmauern sowie die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen (Grünabfälle, Abfallcontainer, Wertstoffe etc.).

Der Umgebungsplan ist das Instrumentarium für die definitive Festlegung bzw. den Nachweis der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baubewilligungsverfahrens. Verbindliche Grundlage bildet dabei der Quartierplan. Das entsprechende Entsorgungskonzept (Grünabfälle, Abfallcontainer, Wertstoffe etc.) ist mit der Gemeinde Reinach abzusprechen.

Terrainmodellierungen

- ³ a Die neuen Höhen der Terrainoberfläche werden gestützt auf den Quartierplan im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan abschliessend geregelt und nachgewiesen.

Siehe Schnittplan

- b Über den Untergeschossen / Autoeinstellhallen muss eine minimale Überdeckung von 0.5 m, bei Baumstandorten eine bepflanzbare Überdeckung von ca. 1.0 m gewährleistet sein.
- Bereich für Frei- und Grünflächen Wohnumfeld ⁴ Der Bereich für Frei- und Grünflächen Wohnumfeld bildet den zu den Hauptbauten gehörenden Grünraum. Die Nutzung erfolgt individuell durch die jeweiligen Bewohner. Die Erstellung von Gebäudezugängen sowie Veloabstellanlagen beim Eingangsbereich sind zulässig.
- Die Bereiche werden durch Strauch-, Hecken- und/oder Staudenbepflanzungen abgegrenzt. Für die Bepflanzung sind hauptsächlich standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden.
- Bereich für quartierplaninterne Freiflächen inkl. Erschliessungsanlagen ⁵ Der Bereich für quartierplaninterne Freiflächen inkl. Erschliessungsanlagen ist der gesamten Bewohnerschaft innerhalb des QP-Perimeters frei zugänglich zu halten und entsprechend zu gestalten. Die Grünflächen sind durch die Grundeigentümerschaft fachgerecht zu pflegen. Die Erschliessungsanlagen bzw. Wege sind soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.
- Bereich für multifunktionale Quartierplätze ⁶ Die Bereiche für multifunktionale Quartierplätze dienen als Spiel- Aufenthalts- und Verweilflächen für die Bewohnerschaft der Quartierplan-Überbauung. Zulässig sind entsprechende Aussenrauminfrastruktur-Einrichtungen, wie Sitzgelegenheiten, Überdachungen von Spiel- und Verweilflächen, Brunnen, Spielgeräte und dergleichen.
- Wichtige Einzelbäume sowie Zusatzbepflanzung ⁷ Baumstandorte werden im Quartierplan zwischen der Verbindung Neptunweg / Sternweg als Weiterführung der bestehenden südlichen Baumreihe vorgegeben. Die weiteren Baumstandorte (Zusatzbepflanzung) sind im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Sie können lagemässig im Rahmen des Baugesuchs verschoben werden. Mit dem Umgebungsplan sind mindestens 30 Bäume nachzuweisen und in der Folge zu pflanzen. Die Bäume sind sachgerecht zu pflegen. Für die Bepflanzung sind hauptsächlich einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

Innerhalb des Bereiches sind an geeigneten Standorten Hochstammbäume als Einzelbäume oder als Baumgruppe zu pflanzen (vgl. dazu § 6 Abs. 7 QPR "wichtige Bäume")

An geeigneten Standorten sind Einzelbäume zu pflanzen (vgl. dazu § 6 Abs. 7 QPR "wichtige Bäume")

Definitive Baum- und Strauchstandorte werden im Baugesuchverfahren zur Umgebungsgestaltung auf Stufe Baugesuch festgelegt und nachgewiesen (Umgebungsplan).

vgl. Zusatzbepflanzung (Bäume und Baumgruppen konzeptionell) gemäss QP

- Schutz und Pflegemassnahmen
- ⁸ Sämtliche Grünelemente sind, wie sie im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch nachgewiesen werden, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.
- Gewährleistung der Funktionalität
- ⁹ Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.
- Aussenraumbelichtung
- ¹⁰ Aussenraumbelichtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken.

§ 7 Erschliessung und Parkierung

- Grundsatz
- ¹ Für die ungefähre Lage der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Gebäudezugänge ist der QP (Situation und Schnitte) massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird. Genaue Lage und Dimensionierung sämtlicher privater Erschliessungsflächen sind im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens im Detail nachzuweisen.
- Quartierplan-Erschliessung
- ² Es sind folgende Erschliessungsvorgaben zu beachten:
- a Die Zu- und Wegfahrt des motorisierten Verkehrs zu und von oberirdischen Parkplätzen sowie Zu- und Wegfahrt zur Auto-Einstellhalle ist via der Jupiterstrasse erlaubt.
 - b Der öffentliche Weg (Neptunweg) ist für den Langsamverkehr (Fussgänger, Velo, etc.) auszugestalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu halten. Die Verbindung ist grundbuchrechtlich zu sichern. Der öffentliche Weg wird durch den Grundeigentümer nach Vorgaben der Gemeinde Reinach erstellt. Unterhalt, Bewirtschaftung

Der öffentliche Weg verbindet die bestehenden Fusswege "Neptunweg" und "Sternenweg" (vgl. Strassennetzplan).

(insbesondere Winterdienst, Beleuchtung, Ordnungsdienst) und Erneuerung erfolgen durch die Gemeinde Reinach.

- c Im Quartierplan-Areal sind mind. zwei Zugänge vom Aussenraum her zur unterirdischen Auto-Einstellhalle zu realisieren. Davon befindet sich einer im nordöstlichen und einer im nordwestlichen Teil des Quartierplan-Areals.
- d Die übrigen Wege innerhalb des QP-Perimeters sind privat. Sie dienen der inneren Erschliessung der Gebäude durch den Langsamverkehr und wo nötig als Notzufahrten und sind für die gesamte Bewohnerschaft des QP-Perimeters zugänglich zu halten.
- e Wo nichts anderes vermerkt ist, sind die Erschliessungsinfrastrukturen durch die Grundeigentümerschaft der Quartierplan-Überbauung zu erstellen und dauernd zu unterhalten.

Beläge

- ³ Auf befestigten Belägen anfallendes Meteorwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen.

vgl. auch einschlägige Aussagen des GEP Reinach

Im Bereich der Einstellhalle sind die diffusen Versickerungen über die Einstellhallendecke geeignet abzuleiten und versickern zu lassen.

Parkierung

- ⁴ a Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Dabei gilt jedoch der Wert von 1.3 PP / Wohnung als Maximalwert. Der entsprechende Wert kann für die Quartierplanung "Jupiterstrasse II" leicht gesenkt werden, sofern spätestens im Baubewilligungsverfahren nach Anhörung des Gemeinderates die Bauherrschaft ein ausgereiftes und belastbares Mobilitätskonzept (mit Einbezug von Car-Sharing, mietrechtlichen Verpflichtungen, Vermietungskonzepten oder Ähnlichem) mit einem entsprechenden Antrag vorlegt.
- b Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens in Beachtung von § 7 Abs. 4 lit. a QPR zu ermitteln und planlich festzulegen.

Für Wohnbebauungen sieht die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL einen Bedarf von 1.0 Stammparkplätzen und 0.3 Besucherplätze pro Wohnung vor. Eine leichte Senkung der Stammparkplätze bedeutet aus Sicht der Gemeinde eine Reduktion um ca. 0.3 auf 1.0 Parkplätze (Stamm- und Besucherplätze) pro Wohneinheit. § 70 Abs. 2 RBV lautet: "In besonderen Fällen kann die Baubewilli-

gungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen." Anhang 11/1 RBV nennt dazu explizit eine fallweise Betrachtung bei Wohnbauten im Rahmen von Quartierplanungen.

Der Gemeinderat zieht als zuständige Baubewilligungsbehörde Reinach für die fallweise Beurteilung in Erwägung:

- öV-Erschliessung des Areals
- bestehende Belastung des Verkehrsnetzes
- Wirtschaftlichkeit von neuem Wohnraum
- sich ändernde Mobilitätsbedürfnisse und -verhaltensweisen

- c Mit Ausnahme von 10 Besucherparkplätzen entlang der Jupiterstrasse sind alle Autoabstellplätze unterirdisch anzuordnen. Alle Besucherparkplätze müssen öffentlich zugänglich sein.
- d Jeder Baubereich für Hauptbauten verfügt über ausreichend gedeckte Abstellräume für Velos (inkl. Velo-Unterstände gem. § 4 Abs. 5 lit. a QPR), Kinderwagen und Ähnliches.
- e Die Überdeckung oberirdischer Autoabstellplätze ist untersagt.

§ 8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

- ¹ Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Ein Wasseranschluss- und Kanalisationsgesuch ist bei der Gemeinde Reinach spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen.

Abfallbeseitigung

- ² Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Reinach. Auf Stufe Baugesuch wird ein detailliertes Abfallkonzept erstellt, welches vor Realisierung der Quartierplan-Überbauung der Gemeinde Reinach zur Beurteilung vorzulegen ist.

Für Kurzparkerer, Besucher und Umschlag

Nachweis Parkierung (Maximalwerte)

Gemäss aktuellem Architektur-Vorprojekt (Stand: 11.02.2015)

Nutzung	Stammplätze	Besucherplätze
Auto-Abstellplätze für Wohnen (89 Wohneinheiten)	89	27 (davon 10 oberirdisch)
Öffentliche Nutzung	2	2
Zwischentotal	91	29
Total Auto-Abstellplätze ausgewiesen	120	
Velo-Abstellplätze (in Einstell- halle und oberirdisch)	ca. 210	

Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung, für die Weiterverwendung des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers (Meteowasser auf versiegelten Flächen und Dächern, usw.) ein Konzept zu erstellen z. B. für Brauchwasser, Biotopspeisung, Versickerung, Ableitung etc. Für allfällige Versickerungsmassnahmen ist der Zustandsbericht "Versickerung" des GEP Reinach zu konsultieren.

- Energiestandard ³ Die Gebäude haben den Minergie-P oder einen gleichwertigen Standard für Neubauten zu erfüllen. Zur Sicherstellung des energetischen Qualitätsstandards ist der Energie-Standard bei Baubeginn mit einer anerkannten Fachstelle festzulegen. Wird die Überbauung in Etappen ausgeführt, so ist jede Etappe im festgelegten Energie-Standard auszuführen.
- Erneuerbare Energie / Wärmeversorgung ⁴ Der Komfortwärmebedarf ist zu mindestens 70 % mit der Nutzung erneuerbarer Energiequellen nach Möglichkeit im Verbund, zu realisieren. Der Wärmebedarf ist vorzugsweise mit Grundwasser und/oder Abwärme, alternativ mit Erdwärme, zu decken. Solare Stromproduktion ist zu prüfen. Ein entsprechendes Energiekonzept ist Bestandteil der Baugesuchseingabe.
- Durchleitungsrechte ⁵ Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des QP-Perimeters gewährt.

Der Energie-Standard kann im Laufe der Zeit ändern, er wird regelmässig aktualisiert. Es ist der zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe aktuellste Standard einzuhalten.

Details sind nötigenfalls im Quartierplan-Vertrag zu regeln und allenfalls im Grundbuch als Grundlast eintragen zu lassen.

§ 9 Schutzbestimmungen

- Lärmschutz ¹ Für den gesamten QP-Perimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
- Schutz des archäologischen Erbes ² Die archäologische Schutzzone bezweckt den Schutz archäologischer Geschichtszeugnisse sowie die zu ihrem Schutz notwendige Umgebung. Vor Bodeneingriffen in der Schutzzone ist die Bewilligung der zuständigen Behörde (Archäologie Basel-Land) einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

vgl. Zonenvorschriften Siedlung, RRB Nr. 571 vom 14.04.2015

In der im QP definierten Schutzzone wird folgendes Objekt vermutet: Jungsteinzeitliche, bronzezeitliche und römische Siedlung und römisches Brandgräberfeld Langgrütliweg / Fleischbachstrasse, vgl. Schutzzone A im Zonenplan Siedlung.

Archäologisch untersuchte Bereiche oder Bereiche, in denen die archäologischen oder bauhistorischen Befunde durch moderne Baumassnahmen bereits gestört sind, sind nicht Bestandteil der Schutzzone. Entsprechende Abklärungen sind im Einzelfall mit der zuständigen Behörde vorzunehmen.

§ 10 Realisierung / QP-Vertrag

- Realisierungsvorgehen ¹ Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und den GrundeigentümerInnen des QP-Perimeters zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs und der Bauzeiten.
- Quartierplan-Vertrag ² Die GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und für die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Dienstbarkeiten bzw. Servitute einzuräumen. Dazu haben sie und die Einwohnergemeinde Reinach einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.
- Etappierung ³ Wird die Bebauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Nebenbauten gem. § 5 Abs. 5 QPR, Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird.
- Parzellierung ⁴ Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig. Bei Parzellenmutationen innerhalb des QP-Perimeters gelten daraus entstehende Rechte und Lasten (Dienstbarkeiten) zur Realisierung und zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Quartierplanung gegenseitig als erteilt.

Quartierplan-Vertragspunkte (nicht abschliessend aufgeführt bzw. nur nach Bedarf der Vertragspartner zu regeln):

- Anpassung Grundeigentum (insbesondere Abparzellierung für Strasse)
- Abtretung Grundstücksfläche für öffentliche Nutzung
- Anpassungen an Basisinfrastruktur der Gemeinde
- Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen
- öffentliches Gehrecht (Verbindung Sternenweg-Neptunweg)
- Kompetenz- / Verantwortlichkeitsaufteilung
- Bau-, Grenzbau- und Näherbau- sowie Durchleitungsrechte
- Erstellung, Nutzung und Unterhalt gemeinschaftlicher Infrastruktur (Einstellhalle, Quartierplätze etc.)
- Sammelstelle Grünabfälle / Wertstoffe
- Unterhalt und Benutzungsrechte
- Baustellenverkehr
- u. a. m.

Bauphasen der einzelnen Bauten sind zu koordinieren und möglichst knapp zu halten, damit die Bau-Immissionen für die Nachbarschaft zeitlich begrenzt und damit so gering wie möglich bleiben.

Dienstbarkeiten gelten als erteilt: Das heisst, zwei oder mehrere am Quartierplan beteiligte Grundeigentümerschaften sollen sich die Funktionalität nicht gegenseitig beeinträchtigen oder verunmöglichen. Dabei bleibt die grundbuchrechtliche Sicherung vorbehalten.

§ 11 Abweichungen / Ausnahmen

Ausnahmen
allgemeiner Art

¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde Abweichungen von diesen Quartierplan-Vorschriften zulassen.

Ausnahmen bedürfen eines Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.

zB. begründete kleinere partielle Abweichungen von Baubereichsbegrenzungen, welche das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

Voraussetzung für
Ausnahmen

² a Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 QPR vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

b Wesentliche Änderungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

vgl. § 1 QPR Ziele der Quartierplanung

QP-Mutation erfolgt gemäss §§ 37 ff. RBG (gleiches Verfahren wie bei Ersterstellung der Quartierplanung)

Gesamtkonzept für
Abweichungen

³ Abweichungen von den Quartierplan-Vorschriften durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für

- a das architektonische Erscheinungsbild oder
- b das städtebauliche Konzept oder
- c die Erschliessung oder
- d die Umgebungsgestaltung

von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden.

Oberstes Ziel ist es, zu jeder Zeit ein einheitliches architektonisches bzw. städtebauliches Überbauungs-Konzept mit guter Qualität und qualitätsvollen Aussenräumen zu wahren.

Dieses Gesamtkonzept bedarf, im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Instanzen, der Genehmigung der zuständigen Baubewilligungsbehörde und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungweisend. Es ist integrierter Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

Das Gesamtkonzept für Abweichungen muss sich an die Rahmen der Quartierplan-Vorschriften halten; weitergehende Abweichungen bedürfen einer Mutation der Quartierplanung.

Spätere Änderungen /
Ergänzungen an Bauten

- ⁴ Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen. Renovationen, spätere Änderungen und Ergänzungen bedürfen eines Gesamtkonzeptes analog zu § 11 Abs. 3 QPR.

§ 12 Schlussbestimmungen

Genehmigungs-
voraussetzung

- ¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 10 Abs. 2 QPR erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet ist.

Vor der Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat ist der Quartierplan-Vertrag öffentlich zu beurkunden (Anmerkung im Grundbuch).

Überwachung des
Vollzugs

- ² Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten

Aufhebung früherer
Beschlüsse

- ³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für den QP-Perimeter als aufgehoben.

Massgebend für die Aufhebung der früheren Zonenvorschriften ist die Begrenzung des Areals gemäss QP-Perimeter (vgl. Situationsplan).

Inkrafttreten

- ⁴ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	xxx
Beschluss des Einwohnerrates:	xxx
Referendumsfrist:	xxx bis xxx
Urnenabstimmung:	xxx
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. xxx	xxx
Planaufgabe	xxx bis xxx

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Geschäftsleiter

Urs Hintermann

Peter Leuthardt

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber